

68/22  
Garten-, Friedhofs- und Forstamt / ULB

20.10.2014 Vo 94847

Stadtverwaltung Düsseldorf				
0	1	2	3	4
Datum: 28. OKT. 2014				
Forderhöhe: 12				
Bearbeitung: Tomberg				
Bearbeiter:				

*Handwritten signatures and initials: "Pau" and "effektivi".*

61/12-B- 08/002

**Bebauungsplanverfahren Nr. 08/002 – Nördlich Gerresheimer Landstraße**

Gebiet zwischen der Gerresheimer Landstraße, etwa dem Weg „Im Hochfeld“ und entlang der Erkrather Straße (Kreis Mettmann)

hier: Ermittlung planerischer Grundlagen

Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 23.07.2014

**Kinderfreundlichkeit**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine öffentlichen Grün- oder Spielflächen. Durch die ausschließlich gewerbliche Nutzung und die äußere Abgrenzung durch einen Zaun besitzen die Flächen auch keine Erholungsfunktion und eine Durchwegung ist zurzeit nicht möglich.

Die Grünversorgung im Stadtteil Unterbach ist allgemein als gut einzustufen. Die private Freiraumstruktur ist überwiegend geprägt von Einfamilienhausbebauung mit privaten Hausgärten und Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen. Die Ortslage liegt eingebettet in den Landschaftsraum und die Naherholungsgebiete Unterbacher See / Eller Forst und die Feldfluren und Wälder im Übergang zu Erkrath sind fußläufig schnell zu erreichen.

Die Spielflächenversorgung (öffentliche Kinderspielplätze) beträgt im Bestand 1,53 m<sup>2</sup> je Einwohner für den Stadtteil Unterbach und gilt wegen der relativ geringen baulichen Dichte und der alternativen Spielmöglichkeiten im Wald und in der Landschaft (z.B. Freizeitanlage Unterbacher See) als ausreichend. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Einzugsradius von 200 m 2 öffentliche Kinderspielplätze:

- Gerresheimer Landstraße, neben der Grundschule, Größe 400 m<sup>2</sup>, Ausstattung für Kleinkinder
- Dellestraße, Größe 565 m<sup>2</sup>, Ausstattung für Kleinkinder und jüngere Schulkinder

Die stark befahrene Gerresheimer Landstraße stellt aber für Klein- und Schulkinder eine Barriere zur Erreichung der Spielplätze im südlichen Teil Unterbachs dar.

In der Auslobung zum städtebaulichen Gutachterverfahren wurde zwar keine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz gefordert, aber der Siegerentwurf sowie der daraus entwickelte Bebauungsplan-Vorentwurf weisen am westlichen Rand an der Grenze zur Carl Sonnenschein Schule und neben der geplanten Kita eine ca. 1.625 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz aus. In der Plandarstellung ist die Bezeichnung „Bolzplatz“ eingetragen. Ein Bolzplatz müsste separat im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung ist eine gutachterlich Prüfung in Anlehnung an die Sportanlagenlärmschutzverordnung notwendig. Angesichts des geringen Abstandes zur Wohnbebauung ist die Genehmigungsfähigkeit für einen Bolzplatz eher unwahrscheinlich oder wäre mit erheblichen Einschränkungen der Nutzungszeiten verbunden.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind Spielflächen für Kleinkinder nach § 9 BauO NRW und Spielplatzsatzung der Stadt Düsseldorf anzulegen (5 m<sup>2</sup> je Wohneinheit). Die Spielflächenbilanz sowie die Vernetzung im Quartier sind im Rahmen des Grünordnungsplanes aufzustellen.

## **Tiere, Pflanzen Landschaft**

### **Planerische und rechtliche Vorgaben und vorhandene Gutachten**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Düsseldorf. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 62 Landschaftsgesetz NW sind nicht vorhanden.

Der gesamtstädtische Grünordnungsplan „Düsseldorf 2025, rheinverbunden“ - GOP I - trifft für das Bebauungsplangebiet selbst keine Aussagen.

Auf Anregung von Amt 68 soll in die Flächennutzungsplanänderung Nr. 168 das Symbol „Kinderspielplatz“ in die Plandarstellung aufgenommen werden.

Für das Bebauungsplangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6374/01. Er weist öffentliche Grünfläche „Sportanlage“ und GE-Gebiet aus, jeweils mit den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen. Das bestehende Baurecht ist in Bezug auf die aktuelle Bauleitplanung auszuwerten und insbesondere die zulässige und geplante Flächenversiegelung zu ermitteln. Es ist zu erwarten, dass die Versiegelungsbilanz positiv ausfällt, da im Bestand großflächige gewerbliche Nutzungen des Logistiklagers vorhanden sind. Die Sportfläche wurde nicht realisiert und soll in den ursprünglichen Planungsstand als landwirtschaftliche Fläche zurückgeführt werden.

Zum Bebauungsplan ist als Fachgutachten eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur Erfassung von planungsrelevanten Arten und zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Flora und Fauna zu erstellen.

Im Rahmen eines aufzustellenden Grünordnungsplanes (GOP III) sind die Biotoptypen und Nutzungsstrukturen zu erfassen und zu bewerten. Der satzungsgeschützte Baumbestand ist zu kartieren und die Vitalität zu beurteilen. Es sind Aussagen zum Erhalt und zur Fällung geschützter Bäume in einer Baumbilanz zu treffen. Begleitend zum Bebauungsplan ist das Grünkonzept für öffentliche und private Grün- und Verkehrsflächen darzustellen und zu erläutern, die Kinderspielflächen sind zu bilanzieren sowie die Kosten zu ermitteln.

Für die Baumreihe aus 13 Rosskastanien entlang der Gerresheimer Landstraße liegt ein Fachgutachten zur Vitalitätseinstufung und den Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Bäume vor.

Die Fachgutachten sind mit dem Gartenamt abzustimmen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei jeder Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08/002 führt bei der späteren Umsetzung von Vorhaben zu Eingriffen im Sinne der Definition des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das städtebauliche Nutzungskonzept sieht die Entfernung der waldartigen Ausgleichsfläche im Norden des Bebauungsplangebietes vor. Das Regionalforstamt Niederrhein hat die Fläche als „Wald“ eingestuft und eine doppelt so große Ersatzfläche an anderer Stelle gefordert.

In § 18 BNatSchG wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Sind Eingriffe in Natur und

Landschaft zu erwarten, erfolgt die Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich generell nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren. Die bisher als GE-Gebiet ausgewiesenen Flächen mit einer GRZ von 0,8 werden in ein WA-Gebiet umgewandelt. Das südöstlich ausgewiesene GEE wird im Bestand festgesetzt. Da in diesen Teilen des Bebauungsplanes nicht erstmalig Baurecht geschaffen wird und keine intensivere bauliche Ausnutzung erfolgt, sind die möglichen Eingriffe hier als zulässig einzustufen und müssen über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht ausgeglichen werden.

Im Nordwesten hat die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche für Sportanlagen in Fläche für die Landwirtschaft das Beibehalten der derzeitigen Nutzung und der damit verbundenen Biotopstruktur zur Folge. Somit ergeben sich keine negativen Veränderungen.

### **Artenschutzprüfung (ASP) –**

#### ***Punkt ist nach Vorlage des Artenschutz-Gutachtens abschließend zu formulieren***

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durch ein Fachbüro durchzuführen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den Vorschriften zum Artenschutz im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Für die Bauleitplanung von Bedeutung sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten mit den Modifizierungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG, mit denen die europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz umgesetzt wurden (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie). Die nur national besonders geschützten Arten wurden pauschal von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Die ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Aufgrund des Artenumfangs hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei der ASP zu untersuchen sind. Die zu untersuchenden Arten sind im MTB 4707 (Messtischblatt Mettmann) aufgelistet.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen folgende generelle Zugriffsverbote:

Nr. 1 Tötungsverbot

Nr. 2 Störungsverbot

Nr. 3 Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Nr. 4 Schutz von Pflanzen

§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG schränkt den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dahin ein, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht greifen, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### **Baumschutzsatzung**

Unter die Baumschutzsatzung fallen alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm bzw. 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Zusätzlich sind Ersatzpflanzungen geschützt, auch wenn sie noch nicht den oben genannten Stammumfang haben. Ausgenommen sind nur Obstbäume.

Der satzungsgeschützte Baumbestand innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde für die Auslobung des städtebaulichen Gutachterverfahrens kartiert und bewertet. Kartiert wurden 57 satzungsgeschützte Bäume (ohne die nördliche Ausgleichsfläche). Für die 13 Rosskastanien an der Gerresheimer Landstraße liegt ein separates Baumgutachten vor. Im Grünordnungsplan ist eine Baumbilanz aufzustellen.

## **Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen**

### ***Punkt ist nach Vorlage des Grünordnungsplanes abschließend zu formulieren***

Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen der Wohnbebauung südlich der Gerresheimer Landstraße und dem offenen Landschaftsraum mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung im Norden. Östlich der Erkrather Straße und auf Erkrather Stadtgebiet, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Ankerweg. Hier liegt auch die Wasserburg „Haus Unterbach“ mit den dazugehörigen großflächigen Freianlagen. In nördlicher Richtung, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (202017) „Unterbacher Höhen“. Es handelt sich um die überwiegend bewaldete, teilweise landwirtschaftlich genutzte, landschaftsprägende Geländestufe nördlich und nordöstlich der Ortslage Unterbach. Als Schutzzwecke werden genannt:

- Erhaltung der Handwälder und Hangweiden,
- landschaftsbildprägende Funktion der Geländekante,
- abwechslungsreiche Geländegestalt und vielfältig gegliedertes Landschaftsbild,
- besondere Bedeutung für die Erholung.

Das natürliche Gelände steigt hier mit der Erkrather Straße in Richtung Stadt Erkrath an, sodass das Plangebiet von dieser Höhe aus im Landschaftsbild erlebbar ist.

Des Weiteren beginnt in ca. 500 m Entfernung südlich vom Plangebiet, das Landschaftsschutzgebiet (202020) „Unterbacher See, Elbsee, Menzelsee“.

Der zentrale Bereich des Bebauungsplangebietes ist durch Lagerhallen, Bürogebäude und Fahr- und Stellplatzflächen für das Warenlager versiegelt.

Der Vegetationsbestand im Plangebiet befindet sich fast ausschließlich in den Randzonen. Am nördlichen Rand steht ein erhaltenswerter waldartiger Gehölzbestand als Ortsrandeingrünung zum Landschaftsschutzgebiet. Es handelt sich um einen gestuft aufgebauten gemischten Baum- und Strauchbestand aus standortgerechten heimischen Baumarten, wie z.B. Eiche, Spitzahorn, Feldahorn, Wildkirsche, Birke, Hartriegel.

Entlang der Grenze zur Erkrather Straße befindet sich ein erhaltenswerter Baum- und Gehölzstreifen, der nach Süden in Richtung Tankstelle auf Böschungflächen steht.

An der Plangebietsgrenze zur Gerresheimer Landstraße steht eine Baumreihe aus 13 Rosskastanien. Sie stellen eine markante straßenbegleitende Begrünung dar und sind überwiegend erhaltenswert. Um eine ebene Betriebsfläche zu schaffen, wurde zum Höhenausgleich entlang des leicht ansteigenden Geh- und Radweges der Gerresheimer Landstraße eine Winkelstützwand gesetzt. Die Baumreihe steht im Längsverlauf deshalb über dem Niveau der Gerresheimer Landstraße.

Entlang der Grenze zum Gelände der Carl-Sonnenschein-Grundschule steht erhaltenswerter und teilweise großkroniger Baumbestand. Einige Bäume sind im B-Plan Nr. 6374/001 zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume besitzen eine wichtige gliedernde Funktion zwischen den unterschiedlichen vorhandenen und geplanten Nutzungen binden auch die neu gebaute Sporthalle gegenüber dem Plangebiet ein.

Der nordwestliche Teil des Bebauungsplangebiets wird als Ackerfläche genutzt. Die Plangebietsgrenze wird zum Landschaftsraum hin durch den Feld- und Wanderweg „Im Hochfeld“ markiert.

## **Vorschläge für Maßnahmen zur Grünordnung / Bepflanzung**

### ***Punkt ist nach Vorlage des Grünordnungsplanes abschließend zu formulieren***

- Der rechtskräftige B-Plan Nr. 6374/01 setzt im Norden am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und Erholungsraum „Unterbacher Höhen“ eine Ausgleichsfläche mit gliedernden, belebenden und landschaftsbildprägenden Funktionen fest. Der städtebauliche Entwurf sieht hier eine kleinteilige II-geschossige Bebauung vor. Der Abstand zum Feldweg beträgt nur zwischen 10 bis 15 m, sodass der Gehölzbestand mit seinen Funktionen zur Ortsrandeingrünung entfällt.

Als Mindestanforderung zur Einbindung des neuen Wohngebietes sind Pflanzmaßnahmen festzusetzen, z.B. eine Baumreihe und ein 5 m tiefer durchgängiger Heckenstreifen.

- Am nordwestlichen Rand zur Fläche für die Landwirtschaft grenzt direkt eine Verkehrsfläche mit Stellplätzen an. Auch hier beträgt der Abstand zur geplanten II- bis III-geschossigen Bebauung nur ca. 15 m und jegliche Ortsrandgestaltung oder Pflanzmaßnahme fehlt. Wie am nördlichen Rand gilt als Mindestanforderung die Anlage einer Baumreihe und eines 5 m tiefen Heckenstreifens.

- Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen sind in die Bauleitplanung zu integrieren, insbesondere entlang der Erkrather Straße und an der Grenze zur Carl-Sonnenschein-Schule. Der vollständige oder teilweise Erhalt oder der Verlust der Baumreihe aus 13 Roßkastanien entlang der Gerresheimer Landstraße ist im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von der gewählten städtebaulichen Variante zu untersuchen. Der vorliegende Entwurf geht von einer Straßenrandbebauung mit Fällung der Bäume aus.

- Die öffentlichen Planstraßen, die Flächen mit GFL-Recht und oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen. Für die neuen Standorte und Baumarten sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie für Straßenbaumpflanzungen und die Empfehlungsliste für Straßenbäume der GALK (Empfehlungen des Arbeitskreises Straßenbäume der Gartenamtsleiterkonferenz beim Deutschen Städtetag) maßgebend.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen, Sträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen. Tiefgaragendecken oder unterirdische Gebäudeteile sind mit einer mindestens 80 cm starke Bodensubstratschicht, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 120 cm, zuzüglich einer Dränschicht von 10 cm abzudecken.

- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Sie sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Stärke (zzgl. Filter und Drainageschicht) zu überdecken.

- Die geplante öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz wird zweiseitig von Verkehrsflächen begrenzt. Zum Spielplatz sind sichere Übergänge für Kinder aus dem Quartier zu schaffen, z.B. durch Straßenverengung mit Baumpflanzungen, übersichtliche stellplatzfreie Zonen vor den Eingängen und Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit.

Die Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf gesunde Wohnverhältnisse aus und besitzen wichtige stadtoökologischen Funktionen, wie z.B. Staubbindung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Verbesserung der mikroklimatischen Situation oder Schaffung von neuen Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Die negativen Auswirkungen der Versiegelung werden dadurch teilweise kompensiert. Öffentliche und private Grünflächen und Verkehrsflächen mit Bäumen stellen wichtige gliedernde und belebende Elemente dar und geben der neuen Bebauung eine maßstäbliche Struktur. Alter Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Auf der geplanten öffentlichen Grünfläche, am Rand zur Erkrather Straße und an der Grenze zum Außenbereich können auch einzelne großkronige Laubbäume neu gepflanzt werden, da keine Unterbauung erfolgt und für die Kronenentwicklung ein genügend großer Abstand zur Wohnbebauung gegeben ist.



Richarz